



SKOGSMÄSTARPROGRAMMET

Examensarbete 2012:11

Motiv och värdering vid köp av skogs-och lantbruksfastigheter i Kronoberg och Blekinge

*Motive and valuation in the purchase of forest and
agricultural properties in Kronoberg and Blekinge.
county*



Anders Alkrot Eriksson

Motiv och värdering vid köp av skogs-och lantbruksfastigheter i Kronoberg och Blekinge

Motive and valuation in the purchase of forest and agricultural properties in Kronoberg and Blekinge.

Anders Alkrot Eriksson

Handledare: Eric Sundstedt

Examinator: Staffan Stenhag

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå med minst 60 hp kurs/er på grundnivå som förkunskapskrav

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2012

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: värdering, fastighet, fastighetsvärdering



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

FÖRORD

Detta är mitt examensarbete på 15 högskolepoäng i ämnet skogshushållning. Det är det sista och avslutande momentet innan jag tar examen som skogsmästare vid Sveriges lantbruksuniversitet i Skinnskatteberg.

Examensarbetet handlar om hur köpare av en skogs- och lantbruksfastighet har värderat fastighetens olika delar. Det är bland annat hur de har värderat skogsmark, åker/betesmark, bostadshus, och ekonomibyggnader. Detta arbete bygger på fastigheter som har förmedlats av LRF-konsult i Kronobergs och Blekinges län.

Jag vill först rikta ett stort tack till alla fastighetsägare och alla andra som har deltagit i arbetet som har gjort att jag kunnat göra detta examensarbete.

Naturligtvis vill jag tacka min externa handledare Annika Winqvist, LRF-konsult Växjö, som har gett mig många råd och tips samt att hon har alltid varit till hands om jag har behövt hjälp.

Sist men inte minst vill jag tacka min handledare Eric Sundstedt. Han har alltid varit stöttande och hjälpande.

Tjugosjö februari 2012

Anders Alkrot Eriksson

Innehåll

FÖRORD	iii
1. ABSTRACT	1
2. INLEDNING	3
2.1. Bakgrund	3
2.2. LRF-konsult	3
2.3. Fastighet	4
2.4. Värdering	4
2.5. Bostadshus	5
2.6. Ekonomibyggnad	7
2.7. Skogsmark	7
2.8. Åkermark	8
2.9. Betesmark	10
2.10. Jakt	10
2.11. Bidrag	11
2.12. Skatter och andra ekonomiska termer	12
2.13. Problemställning	13
2.14. Avgränsning	13
2.15. Syfte och mål	13
3. MATERIAL OCH METODER	15
4. RESULTAT	17
4.1. Svaren	17
4.2. Fastighetsägaren	18
4.3. Byggnaderna	20
4.4. Skogen	21
4.5. Inägomarken	24
5. DISKUSSION	27
5.1. Examensarbetet överlag	27
5.2. Fastighetsägaren	27
5.3. Byggnaderna	28
5.4. Skogen	28
5.5. Inägomarken	29
6. SAMMANFATTNING	31
KÄLLFÖRTECKNING	33
Publikationer	33

Internetdokument.....	34
Personliga meddelanden	36
BILAGOR	37
Bilaga 1	37
Bilaga 2	38
Frågeformulär	39

1. ABSTRACT

The purpose of this study is to find out how buyers of forest-and farm land have valued the property's various parts. How buyers has valued the forest, field, pasture, house and the farm buildings on their property. A questionnaire with 22 questions was sent to 68 people how had bought a property in Kronoberg or Blekinge. They had bought the property in 2010 and first half of 2011, and the properties have been provided by LRF-konsult.

To each question there were several alternatives and the buyers would choose the alternative that was most similar to his or her opinion. The study is based on 57 responses. Some responses confirm previous statistics such as the valuation of forest land. The study shows that the valuation of fields and pasture is much lower than previous statistics for this region.

2. INLEDNING

2.1. Bakgrund

Detta är ett uppdrag åt LRF-konsult. De vill veta hur köpare av skogs- och lantbruksfastigheter har resonerat och värderat sitt köp. Alltså hur stor del av den totala summan de har lagt på hela fastigheten är fördelat på bland annat skogsmark, åker/betesmark, bostadshus, och ekonomibyggnader.

De vill också veta om vissa delar av fastigheten bara är en belastning, såsom boningshus och ekonomibyggnader som ingår när man vill förvärva t.ex. skogsmarken. Undersökningen skall också se om köparna var beredda att betala extra för delar man inte kan "ta" på, såsom läget på fastigheten, arrondering och om man kan utnyttja rationaliseringsförvärv. Om jakten har ett eget värde eller om den skall räknas in i skogens värde skall också besvaras och förklaras. Eftersom det inte finns mycket litteratur om detta specifika ämne, har jag valt att bredda litteraturen och förklara lite mer ingående om definitioner och prisutveckling på bland annat hus, skogsmark, åkermark och betesmark.

2.2. LRF-konsult

Företaget grundades 1918 och ägs av Lantbrukarnas riksförbund. "Deras specialitet är ägarledda företag i alla branscher" (länk A). De tillhandahåller tjänster inom ekonomi, juridik, affärsrådgivning, fastighetsförmedling, skatter, skog och lantbruk. Med över 1500 medarbetare utspridda på 135 kontor så är LRF-konsult Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag (Länk B). LRF-konsult finns utspritt i hela Sverige, från Luleå i norr till Trelleborg i söder (Länk C).



Figur 2.1 Visar alla LRF-konsults kontors förekomst i landet (www.lrfkonsult.se/kontakt)

2.3. Fastighet

För att förklara vad en fastighet är får man gå till Sveriges lagbok i Jordabalken 1 kapitlet 1§. Där står det att fast egendom är jord och att fast egendom delas in i fastigheter. Vidare står det att fastigheter avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Det är bara det första alternativet som är aktuellt i detta arbete.

I Jordabalken 2 kapitlet 1§ står det bland annat att byggnader, stängsel och andra anläggningar som har tillförts fastigheten räknas som fastighetstillbehör om de har anbragts för stadigvarande bruk. Det vill säga att hus och ekonomibyggnader räknas som ett tillbehör till fastigheten. Även träd och växter är klassat som fastighetstillbehör (Sveriges Rikes Lag 2010).

Samlingsnamnet för fastigheter med jordbruksmark och skogsmark kallas lantbruksfastighet. För att en fastighet ska kunna bli taxerad som lantbruksenhet måste den ha en areal på minst 2 hektar. Det diskuteras om det skall höjas till 4 hektar (Bodin 2011).

2.4. Värdering

Det finns många tillvägagångssätt att värdera en fastighet men tre vanliga metoder som värderare använder är nuvärdesmetoden, ortsprismetoden och den så kallade À la carte-metoden. Detta är de mest användbara metoder man kan använda när man vill värdera en fastighet (Eriksson 2011).

Nuvärdesmetoden går ut på att man värderar vad fastigheten kan avkasta nu och i framtiden. Detta värde räknar man sedan tillbaka till ett nuvärde utifrån den kalkylräntan man har. Denna metod är mycket vanlig bland värderare av skogsfastigheter.

Ortsprismetoden går ut på att man tittar på liknande fastigheter som har sålts i närheten under en begränsad tidsperiod. Man tar fram kvot som gäller mellan fastigheterna. Den används sedan som en faktor för att få fram exempelvis hur taxeringsvärdet förhåller sig till köpeskillingen. Vad skogskubikmeterpriserna ligger på får man genom att man dividerar köpeskillingen med virkesförrådet på fastigheten. På samma sätt kan man även räkna ut vad hektarspriset ligger på i området.

À la carte-metoden är en blandning av nuvärdesmetoden och ortsprismetoden. Där delar man upp fastigheten i olika delar och värderar var del för sig. Exempelvis bostadshuset värderar man enligt ortsprismetoden, skogen enligt nuvärdesmetoden och till sist lägger man ihop alla delar till en totalvärdering som justeras efter de förhållanden man har att gå efter för just den aktuella fastigheten. Detta för att få en så korrekt värdering som möjligt (fastighetsvärdering LMV 2006:10).

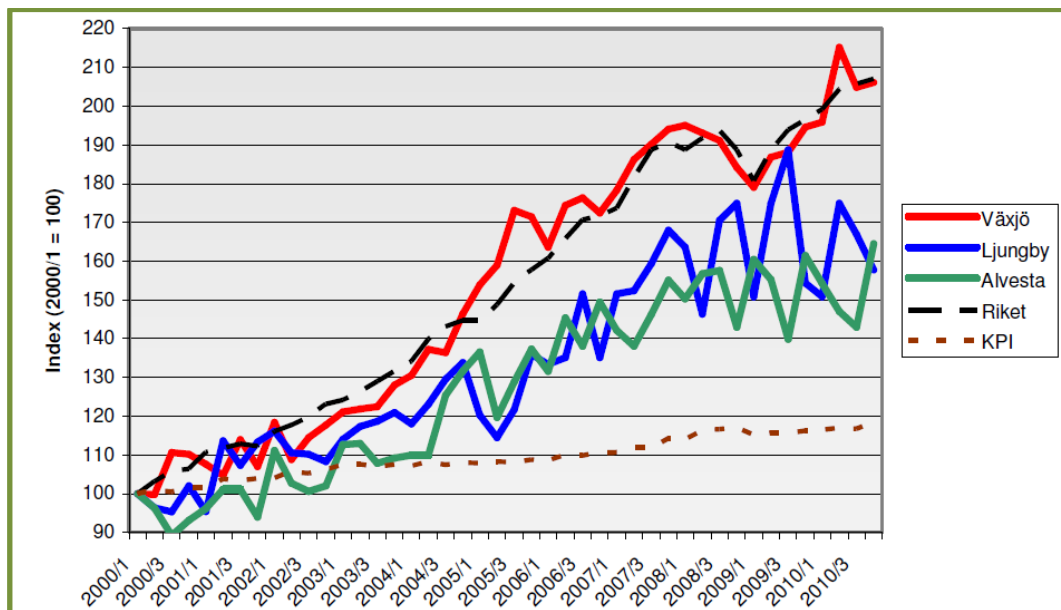
2.5. Bostadshus

Den vanligaste typen av hus som finns på gårdar är av typen småhus. Det är en byggnad som är till för att ge en bostad åt en till två familjer. Även garage, förråd och liknande byggnader skall tillhöra småhuset och dessa byggnader kallas komplementhus. Även hus som är anpassade för fler än två familjer kan vara klassade som ett småhus om de är placerade på åker, betesmark eller skogsmark och om det är anpassat för max tio familjer (Fastighetstaxeringslagen 2 kapitlet 2§).

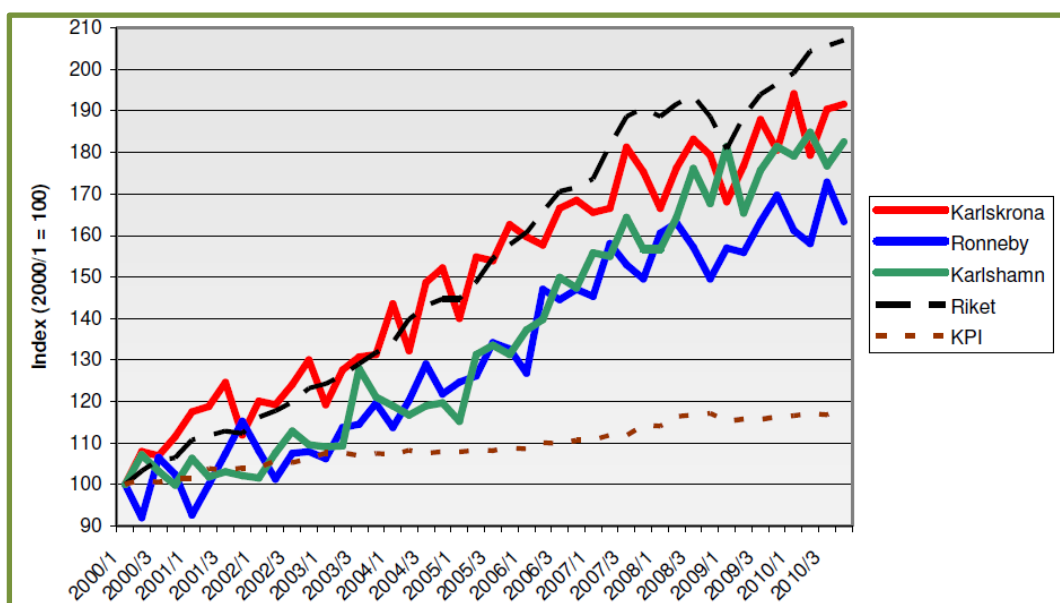
Den andra typen hus som kan finnas på gårdar är hyreshus. Det är en byggnad som är anpassad för minst tre familjer eller kontor, butik, restaurang och liknade (Fastighetstaxeringslagen 2 kapitlet 2§).

Prisutvecklingen på småhus under perioden 2000-2010 har varit stigande. I Sverige har genomsnittspriserna ökat med 105 % vilket kan jämföras med konsumentprisindex för samma tid som har ökat med endast 19 %.

De faktorer som normalt har störst betydelse för en regions eller kommuns prisutveckling är bland annat inkomsten i hushållen, utveckling av låneräntorna, läget på arbetsmarknaden och om en kommun har en ökande eller sjunkande befolkning. I diagrammet nedan visas prisutvecklingen på småhus i Kronoberg och Blekinge i respektives läns tre största samhällen. Denna prisutveckling kan skilja en del från den prisutveckling som har skett på landsbygden (Sammanställning av prisutvecklingsstatistik från Fastighetsbarometern 2000-2010, Lantmäteriet 2011-02-07).



Figur 2.2. Visar prisutvecklingen på småhus i de tre största samhällena i Kronoberg (Sammanställning av prisutvecklingsstatistik från Fastighetsbarometern 2000-2010, Lantmäteriet 2011-02-07).



Figur 2.3. Visar prisutvecklingen på småhus i de tre största samhällena i Blekinge (Sammanställning av prisutvecklingsstatistik från Fastighetsbarometern 2000-2010, Lantmäteriet 2011-02-07).

2.6. Ekonomibyggnad

Med ekonomibyggnad menas en byggnad som är till för jord- eller skogsbruk och den skall inte användas som bostad. Det kan bland annat vara en loge, maskinhall, djurstall, magasin, lagerhus, växthus eller en annan byggnad som är till för jord-eller skogsbruket (Fastighetstaxeringslagen 2 kapitlet 2§).

Vanligtvis behövs det inte något bygglov för att resa en ekonomibyggnad om den ligger utanför kommunens detaljplansområde (Plan och Bygglagen 8 kapitlet 1§). En ekonomibyggnad kan vara alltifrån ett gammalt fallfärdigt traktorgarage som man inte har någon nytta av till en ny ladugård för 400 mjölkdjur.

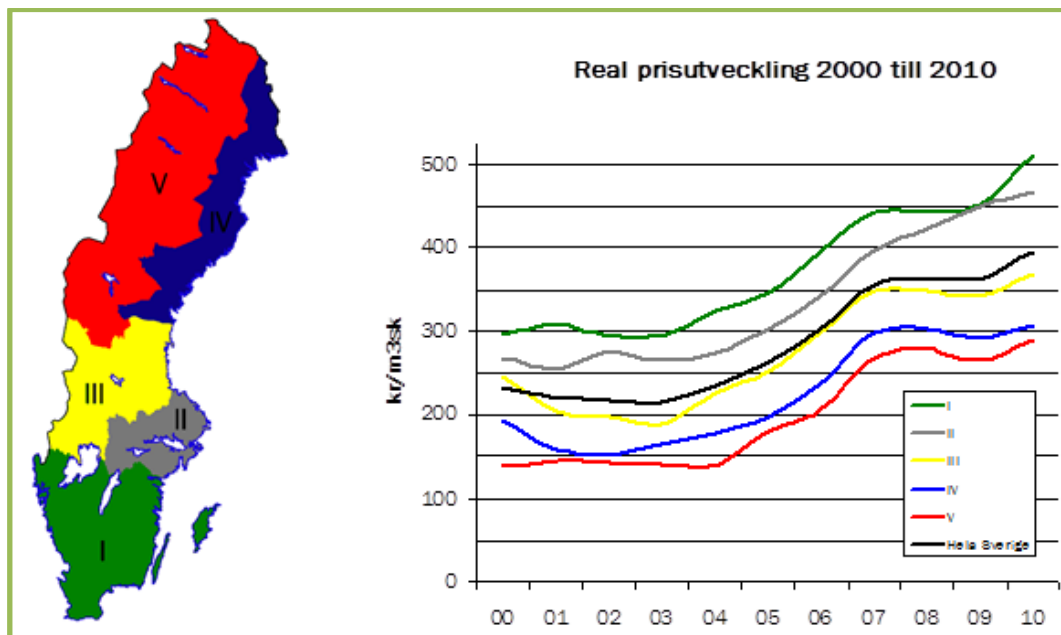
Ekonomibyggnader är svåra att värdera. Det är mycket upp till köparen vad denne har för nytta av ekonomibyggnaden. För att värdera ekonomibyggnader brukar man därför använda sig av produktionskostnadsmetoden. Där beskriver man vad det kostar att bygga en ny byggnad med samma funktion, dock med rationell planlösning och moderna konstruktioner. Därefter får man minska denna kostnad i förhållande till åldern, skicket och hur rationell den befintliga byggnaden är (Stjerndahl 2011).

2.7. Skogsmark

Skogsmark är ett sammanhängande område med träd som kan bli över 5 meter och kan få en kronslutenhet på minst 10 %. Skogsmarken ska dessutom producera minst 1 kubikmeter virke per hektar och år i genomsnitt för att definieras som produktiv skogsmark enligt skogsvårdslagstiftningen 2§. Detta är en ganska ny lag. Den infördes för bli mer lik den internationella benämningen på skogsmark.

Riksskogstaxeringen definierar skogsmark på ett sätt som skiljer sig lite från den som står i dagens lagtext. I deras definition anges skogsmark vara mark som är lämplig för virkesproduktion och den ska inte väsentligt användas till annat ändamål. Skogen ska ha en genomsnittlig tillväxt på minst 1 m³sk/år och hektar. Vid 100 års ålder måste den ha en bonitet på minst VIII enligt Jonson eller vara minst vara ca 10 meter hög. De skogsbestånd som inte klarar av de här kriterierna blir då definierat som skogsmarksimpediment.

Till skogsmark räknas också gammal nedlagd åker och betesmark om den inte har brukats de senaste 3 åren. Även all annan outnyttjad lämplig mark blir klassad som skogsmark (Fältinstruktion 2011 RIS).



Figur 2.4 Visar LRF-konsults prisområden och prisutveckling 2000-2010. Kronoberg och Blekinge tillhör prisområde 1. Priset är realt och i kr/m³sk (konsult.lrf.se).

Prisutvecklingen på skogsmark har varit nästan explosionsartad de senaste 10-15 åren både nationellt och lokalt. Genomsnittspriset för landet under 2010 var 395 kr/m³sk och för den region som Kronoberg och Blekinge tillhör var genomsnittspriset 511 kr/m³sk (Winquist 2011). Den nya halvårsrapporten för 2011 från LRF-konsult visar att genomsnittspriset har ökat något både nationellt och lokalt. De senaste siffrorna vi har att tillgå visar 415 kr/m³sk för hela riket och 552 kr/m³sk region 1 som Kronoberg och Blekinge tillhör (Winquist 2011).

Den kraftiga prisökningen på skogsmark kan inte förklaras med högre virkespriser. Idag är det nästan omöjligt att köpa en fastighet utifrån vad den kan avkasta särskilt i södra Sverige. Det är även andra faktorer som spelar in såsom kapitalplacering, "känslan av att äga", rekreation, naturvärde, läget på fastigheten eller personlig koppling till fastigheten. Även jakt och fiske kan räknas in här vilket inte alltid kan härledas till fastighetens avkastning. Den här typen av nyttor som man inte kan sätta ett pris på brukar kallas "Den icke monetära nyttan" (Paulsson, 2002).

2.8. Åkermark

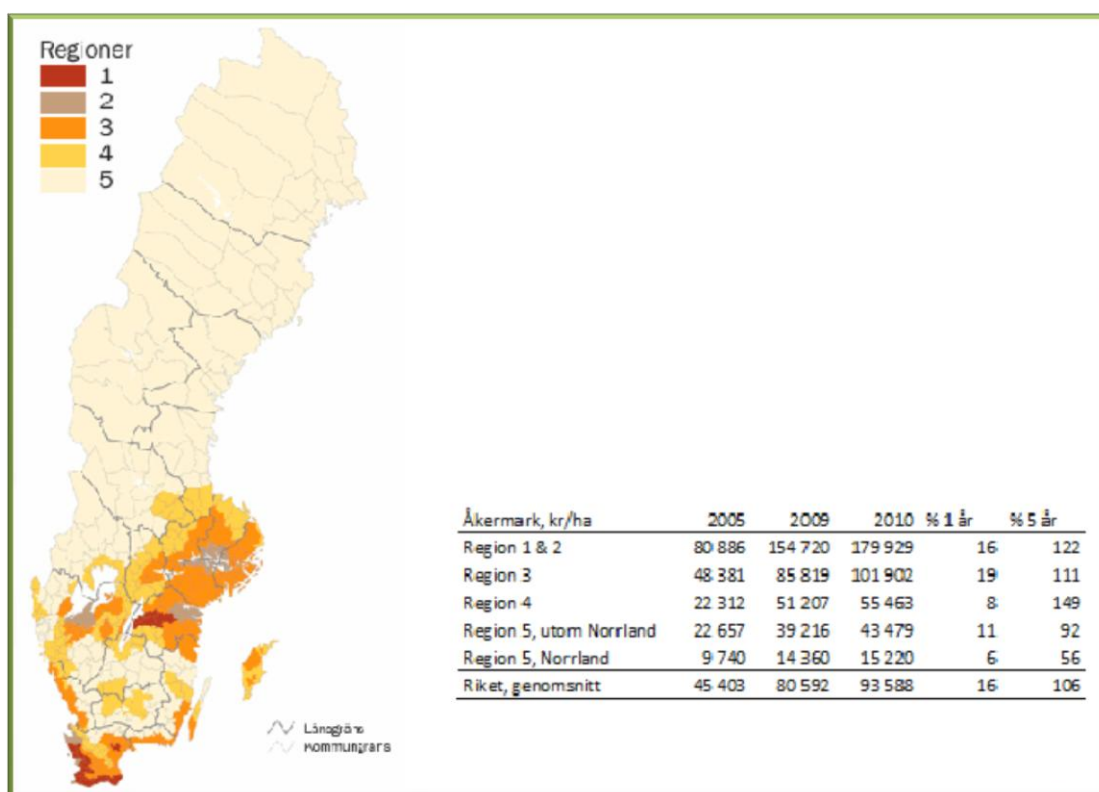
Åkermark är mark som används till växtodling av t.ex. vall, spannmål majs och raps. Den kan också användas till bete men åkermark skall regelbundet jordbearbetas. Till åkermark räknas även odling av köksväxter, frukt, bär och plantager (länk D).

Tittar man på prisutvecklingen det senaste året (2010) har den genomsnittliga prisökningen varit på 16 % nationellt sett. Att det har varit en så hög prisutveckling tror man beror på att svenska jordbrukare måste ha allt större och

rationellare brukningsenheter för att kunna klara av konkurrensen. Det låga ränteläget, det höga internationella priset på spannmål och att svenska jordbrukare har generellt sett varit förhållandevis lågt belånade har också bidragit till att priserna ökat kraftigt.

Sverige är uppdelat i 5 åkermarksregioner utifrån vad de kan avkasta enligt Jordbruksverket. Region 1 är den bästa och 5 är den sämsta. Region 5 är uppdelat i en södra del och en norra del där gränsen går vid Dalälven.

Tittar man på Kronobergs och Blekinges län så tillhör de tre olika prisregioner. I region 3-5 varierar priserna kraftigt på åkermark. Genomsnittspriset för region 3 under 2010 var ca 102 000 kr/ha, region 4 ca 55 000 kr/ha och region 5 hade ett genomsnittspris på ca 43 000 kr/ha (länk E).



Figur 2.5 Bilden visar prisutvecklingen på åkermark under tiden 2005-2010 i Sverige uppdelat på fem regioner (konsult.lrf.se).

2.9. Betesmark

Betesmark är mark som väsentligen används som bete och som inte jordbearbetas. Marken är ofta sämre belägen och av sämre kvalitet än åkermark och kan därför inte brukas på samma sätt. Betesmark har ofta en hel del sten, buskar och tuvor samt även en hel del träd. Marken är ofta också relativt fuktig (Länk F).

För att uppfylla jordbruksverkets krav på betesmark krävs det:

- Att marken används som bete.
- Att marken inte är lämplig att jordbearbeta.
- Att det finns tillräckligt med gräs och örter för att vara livskraftigt bete som duger som foder åt djuren.
- Att marken inte skall vara skog, vanligtvis maximalt 60 träd/ha och med marker med höga miljövärden maximalt 100 träd/ha (Länk G).

Att värdera och se hur prisutvecklingen på betesmark förändras är mycket svårt då det sällan säljs några fastigheter med endast betesmark. Man har ju ingen större nytta av att bara äga betesmark för då har man ju ingen mark som kan producera vinterfoder till sina djur. Därför är det svårt att värdera betesmark och blir då mycket upp till var och en vad man värderar den till.

De enda prisuppgifterna jag har hittat var på jordbruksverkets hemsida. Där fanns dock bara priserna för riket i genomsnitt. Under 2010 var genomsnittspriserna på nästan 20 000 kr/ha. Priserna har ökat med ca 100 % sedan år 2000 då priserna låg på ca 8-9000 kr/ha. Eftersom detta var genomsnittspriserna för hela riket kan man räkna med att genomsnittspriserna för Kronobergs och Blekinges län ligger något högre (Länk H).

2.10. Jakt

I Sverige finns det idag ca 275 000 personer som löser statligt jaktkort, vilket krävs för att man ska få jaga i Sverige. Tittar man på Kronoberg och Blekinge var det ca 8200 respektive ca 4800 personer som löste jaktkort jaktåret 2010/11. Det är många personer och stora belopp som jakten berör (Falk 2011). Jaktarrendespriset varierar stort i de här länen. Det kan vara uppemot 250 kr/ha ner till bara en symbolisk summa. Riktpriserna ligger på ca 75-120 kr/ha (Turesson 2011).

Det finns olika typer av värden när det gäller jakt. Dels har vi de "faktiska" värdena som man kan räkna fram. Ett exempel på detta är om man får 100 kr/ha och har en kalkylränta på 4 % så är jaktens värde 2500 kr/ha ($100/4\%=2500\text{kr}$). Dessutom finns ett rekreativsvärde som givetvis skiljer från person till person. Det kan vara att kunna gå ut i sin egen skog när man vill och släppa sin hund utan att behöva vara med ett jaktlag. Det kan vara det motsatta dvs. att man är ute efter gemenskapen som man kan få om man är med i ett jaktlag som ger stora personliga värden. Denna typ av värde är svåra att definiera. Rekreativsvärden är mycket svåra att värdera och är högst personliga.

2.11. Bidrag

Ända sedan Sverige gick med EU 1995 har EU-bidrag till jordbruket haft en stor betydelse för jordbrukarens totala inkomst. Dock finns det några tvärvillkor för att få bidrag. Grundstödet man söker heter Gårdsstöd. Det stödet kan man bara söka om man brukar marken, som minst måste sammanlagt vara 4 hektar stor. Dessutom krävs det att det finns stödrätter på fastigheten. Gårdsstödet infördes 2005 för att konsumenterna skulle styra mer vad som ska produceras istället för vad man fick bidrag för. Därför får man bidrag i princip oavsett vad och hur mycket man producerar. Detta gör man för att ge lantbrukaren en kompensation för sänkta råvarupriser. När gårdsstödet infördes ersatte den många andra bidrag.

Stödrätterna kan ses som om de är en värdehandling man måste ha för att kunna söka gårdsstöd. Medföljer det inga stödrätter kan man köpa eller hyra dem. Det kan man göra av en annan lantbrukare, konsult eller en stödrättsförmedling. Man måste ha stödrätter för den arealen som man söker gårdsstöd för och man kan söka detta bidrag på all jordbruksmark dvs. åkermark, betesmark och slåtteräng. Stödrätterna har olika värde beroende på vilken region de tillhör och vilket ägoslag de är till för. Sverige är uppdelat i 5 regioner, där region 1 är för de marker som har högst avkastning och region 5 har lägst avkastning. Därför är stödrätterna mer värda om de tillhör region 1 än 5. Det värde som stödrätterna har beror på vilken kurs Euron hade bankdagen före den 1 oktober föregående år eftersom värdet bestäms först i Euro innan de räknas om till kronor (Johansson 2011 och länk I).

Under 2011 var stödrätterna för åkermark i region 3-5 värda 204 ner till 128 Euro/hektar och för betesmark låg de på ca 128 Euro/hektar (Länk J). Förutom gårdsstödet kan man söka kompensationsbidrag. Det finansieras av både EU och Sverige och det kan man få för både vall, bete, spannmål och potatis. För att få bidrag för detta måste man bruka minst 3 hektar och åtagandet gäller i 5 år. För vall och bete krävs det också att man måste ha djur. Detta belopp varierar stort beroende på vad man odlar och var i landet fastigheten ligger. Det kan vara allt i mellan 0-2700 kr/ha (Länk K).

Man kan också söka miljöersättningar. Det är ett bidrag man får om man gör åtaganden som gynnar miljön. Det kan vara ekologisk produktion, bevarande av gamla hotade lantrasdjur, olika miljöskyddsåtgärder, minskat kväveläckage och bevarande av natur- och kulturmiljöer. Detta är de vanligaste bidragen man kan söka men det finns många fler (Johansson 2011).

Den jordbrukare som är intresserad och väl insatt i regelverket kan tjäna stora pengar på stöd och på så sätt kan han värdera jordbruksmarken helt olika beroende på vad den ska användas till.

2.12. Skatter och andra ekonomiska termer

Ett stort antal olika skatter och andra ekonomiska termer bör man känna till när man ska köpa en skogs- och jordbruksfastighet. När man köper en fastighet ska man söka lagfart senast tre månader efter köpet. Detta gör man hos lantmäteriverket och kostar 825 kr i expeditonsavgift. Lagfart är en officiell registrering av att man har köpt fastigheten. När man söker lagfart tas det också ut en stämpelskatt som är 1,5 % av köpeskillingen. Detta om priset är högre än taxeringsvärdet annars går man på taxeringsvärdet. För juridiska personer ligger stämpelskatten på 4,25 % av köpeskillingen.

Få andra näringsverksamheter är så skattemässigt gynnade som för personer som äger skog. Detta beror bl.a. på att skog ger en ojämn inkomst över tiden. Ett år kan gå mycket bra men därefter kan det ta väldigt lång tid innan man har någon ny skog att avverka. För att jämna ut inkomsterna finns en hel del hjälpmedel.

Periodiseringsfond: används för att avsätta upp till 30 % av vinsten för att på så sätt skjuta upp skatten i 6 år.

Expansionsfond: är till för företag som vill utveckla sin verksamhet utan behöva dubbelbeskatta. Man låter inkomsterna vara kvar i verksamheten och på så sätt behöver man bara betala 26,3 % i skatt. Går man förlust ett år kan man kvitta det mot expansionsfonden och därmed få tillbaka skatten på 26,3 %. Den maximala avsättningen man kan göra till expansionsfond är 135,69 % av det egna kapitalet.

Skogsägare kan dessutom använda sig av:

Skogsavdrag: vilket innebär i praktiken att 50 % av det man avverkar genom avverkningsrätter och 30 % på leveransvirke får man skattefritt tills den dagen man säljer fastigheten. Detta gäller fram tills man fyllt upp skogsavdragsutrymmet som är 50 % av anskaffningsvärdet på skog och skogsmark. Man proportionerar fram detta genom taxeringsvärdet på fastigheten. Är skogens värde enligt taxeringen på 80 % så är anskaffningsvärdet för skogsavdragsberäkningen 80 % av köpeskillingen. Detta underlättar ekonomiskt avsevärt för den nye markägaren som på detta vis kan använda avdraget för att exempelvis amortera på lånet utan att en stor del försvinner i skatt.

Skogskonto: är ett annat hjälpmedel som skogsägaren kan utnyttja sig av för att jämna ut inkomsterna. Upp till 60 % av likviden från en avverkningsrätt och 40 % från leveransvirke kan sättas av till skogskonto. Dock får aldrig skogskontoavsättningen vara så stor att den ger ett negativt resultat. Skogskontoinsättningen görs senast samma dag som deklaration ska vara inlämnad, minsta insättning är då 5000 kr och minsta uttag är 1000 kr. Man får maximalt ha sina pengar på skogskontot i 10 år. Huvudtanken med skogskontot är att jämna ut inkomsterna över åren. När man väl behöver pengarna i framtiden kan man ta ut dem därifrån, exempelvis när planterings- och

röjningskostnader uppkommer efter avverkningen. Då kvittats inkomsten från skogskontot mot kostnaderna för planteringen och röjningen. Meningen är att uttag från skogskonto beskattas först när man tar ut pengarna.

För de som redan äger en lantbruksfastighet finns det fler hjälpmedel.

Rationaliseringsförvärv: För att få ett köp godkänt som rationaliseringsförvärv krävs intyg från länsstyrelsen eller annan godkänd myndighet, som kan påvisa att vid köp av en ny fastighet så får man en mer rationell brukningsenhet. Den största fördelen med detta är man får göra skogsavdrag på 100 % av likviden från en avverkningsrätt och 60 % från leveransvirke det året man köper fastigheten och de kommande 5 åren. Dock maximalt tills man fyllt upp skogsavdragsutrymmet som fortfarande är 50 % av anskaffningsvärdet på skogsmark. En annan fördel med rationaliseringsförvärv är att kostnader man har i samband med köpet får räknas in i skogsavdragsutrymmet. Det kan exempelvis vara lagfarten och stämpelskatten. (Skogsägarens företags bok 2011).

Fastighetsreglering: gäller den som redan äger en fastighet och om denne köper en ny fastighet som ligger i närheten, i regel samma kommun eller socken. Det innebär att man överför den nya fastigheten till den man redan äger. På detta sätt slipper man att stämpelskatten (Eriksson 2011).

2.13. Problemställning

Det finns del fakta, information och en del examensarbeten om priser och utveckling historiskt sett på särskilt skogsmark men även en del på åkermark och bostadshus. Däremot är informationen knapphändig om "gårdar", det vill säga en fastighet med både bostadshus, skogsmark, ekonomibyggnader och åker/betesmark. En betydande del av alla fastigheter är just av denna typ. Ett annat problem är den snabba prisutvecklingen på skogs- och lantbruksfastigheter vilket gör att statistiken blir snabbt gammal och inte användas i värderingssammanhang.

2.14. Avgränsning

Materialet i detta arbete bygger på 57 skogs- och lantbruksfastigheter som har sålts genom LRF-konsult under 2010 och första halvåret 2011 i Kronobergs län och Blekinges län. Arbetet bygger bara på fastigheter som har kommit ut på den öppna marknaden, förmedlade genom LRF-konsult.

2.15. Syfte och mål

Syftet med arbetet är att se hur köpare har värderat de olika delarna av fastigheten vid köpet och om det motsvarar ungefär vad priserna i genomsnitt i

länen låg på under 2010 och första halvåret av 2011. Delarna omfattar skogsmark, åker, betesmark, ekonomibyggnader och bostadshus.

Målet är att se om LRF-konsult lyfter fram rätt information vid en försäljning av "gårdar" och se om det finns några brister eller andra behov. Det kan t.ex. vara att om det sker ett rationaliseringsförvärv kanske köparen bara är intresserad av skogsmarken och åkermarken. De ser bostadsdelen med ekonomibyggnaderna som ett problem. Då kan det finnas ett behov av att LRF-Konsult erbjuder en tjänst som innebär avstyckning av den delen i samband med köpet.

3. MATERIAL OCH METODER

I det här avsnittet beskrivs hur arbetet har genomförts. Det hela började när Sven-Eric Dahlson på LRF-konsult sökte en person som kunde göra ett examensarbete åt honom i Jönköpings län. Vi kom fram till att jag skulle göra ett liknande arbete för Kronobergs och Blekinges län eftersom jag kommer därifrån.

Hela arbetet utgår från utskicket som Sven-Eric gjorde (bilaga 1). Där var grundtanken att undersöka hur köpare av skogs- och lantbruksfastigheter har resonerat inför köpet och hur de har gjort sin värdebedömning på fastighetens olika delar. Liknande studier pågår för Jönköpings och Västerbottens län

I början av juni började jag framställa ett försättsbrev (bilaga 2) och ett frågeformulär (bilaga 3). Detta gjordes med hjälp av Microsoft Word 2010. Frågeformuläret består av 22 frågor, som till mestadels består av fleralternativsvar.

Försättsbrevet och frågeformuläret granskades av min handledare Annika Winqvist. Efter detta plockade hon ut 70 fastigheter som har förmedlats av LRF-konsult på den öppna marknaden under 2010 och första halvåret av 2011 i Kronoberg och Blekinge.

För att få en hög svarsfrekvens och veta alla adresser ringde jag till alla enkätmottagare innan jag skickade ut försättsbrevet och frågeformuläret. Detta tog relativt lång tid då arbetet gjordes under semestertid. Redan här fick jag sälla bort 2 st. som jag inte fick tag på.

I slutet av augusti skickade jag ut frågeformuläret och försättsbrevet tillsammans med ett frankerat svarskuvert. Svarstiden var satt till 10 dagar.

För att få in en så hög svarsfrekvens som möjligt skickade jag ett påminnelsebrev. Sammanlagt kom det in 58 svar utav 68 utskick vilket får ses som ett mycket gott resultat.

Själva bearbetningen av det inkomna materialet och rapportskrivningen gjordes under hösten 2011. Arbetet skrevs med hjälp av Microsoft Excel 2010 och Microsoft Word 2010. Detta gjordes på en bärbar dator av märket HP.

4. RESULTAT

I detta avsnitt kommer resultatet att presenteras. Det kommer att visas framför allt i olika sorters figurer. Dessa figurer kommer att förklaras både i ett litet textstycke och i figurtexten.

4.1. Svaren

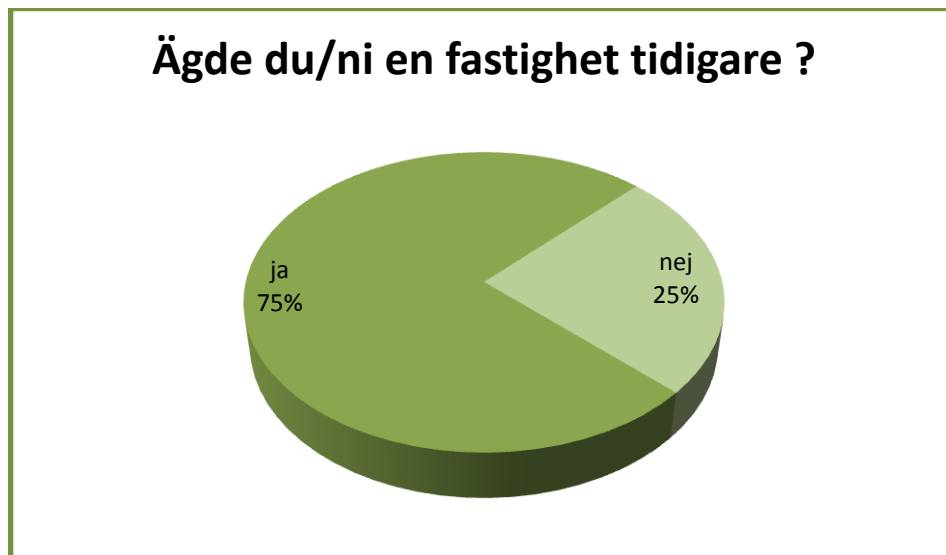
Undersökningen fick en beaktningsbar svarsfrekvens på 83 % vilket motsvarar 57 svar och 11 som inte svarade. Eftersom arbetet bygger på så få svar kommer alla som har svarat att tas med i resultatet, även om de inte har svarat på alla frågor som rör dem. Ett svar fick gallras bort p.g.a. obegripliga svar.



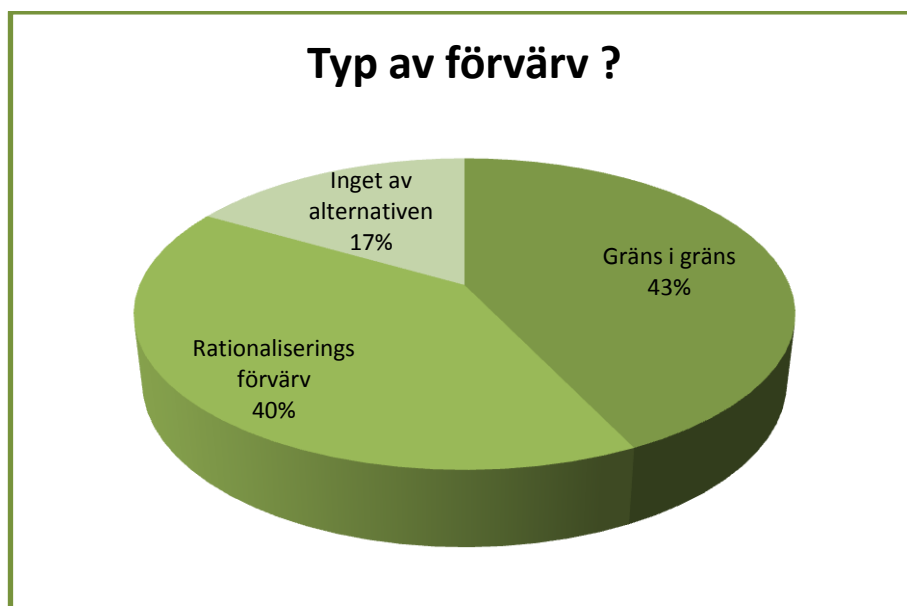
Figur 4.1. Visar svarsfrekvensen i undersökningen.

4.2. Fastighetsägaren

Medelåldern på den som köpte en fastighet var 50 år men med stor åldersspridning. Den yngsta var 24 år och den äldsta var 77 år. Medelfastighetens storlek i denna undersökning är på 87 ha och medianfastighetens storlek är på 37,5 ha. Figur 4.2. nedan visar att de flesta som köpte en fastighet ägde redan en fastighet sedan tidigare (75 %). Figur 4.3. visar att det är ofta grannen eller personer som bor i närheten som köper en fastighet som är till salu.



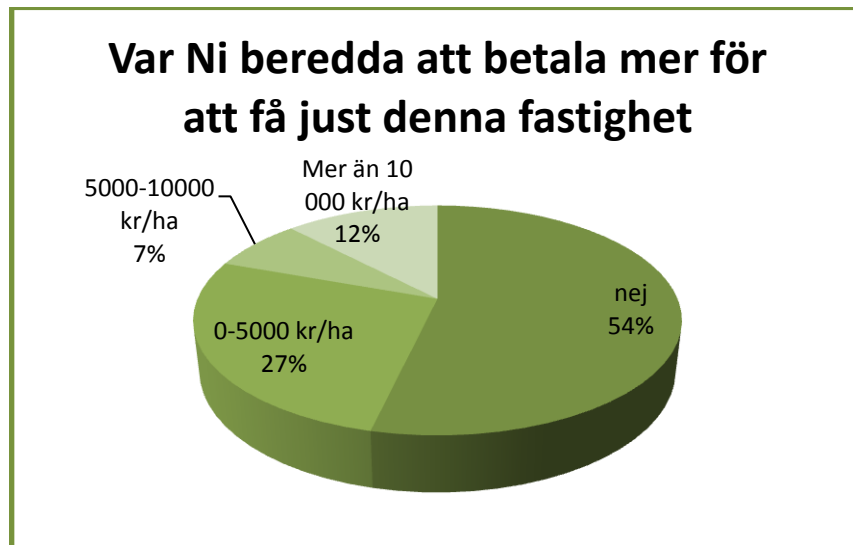
Figur 4.2. Visar hur många som sedan tidigare ägde en fastighet innan de gjorde det nya köpet.



Figur 4.3. Visar vilken typ av förvärv köparna hade gjort utav de som redan ägde en fastighet.

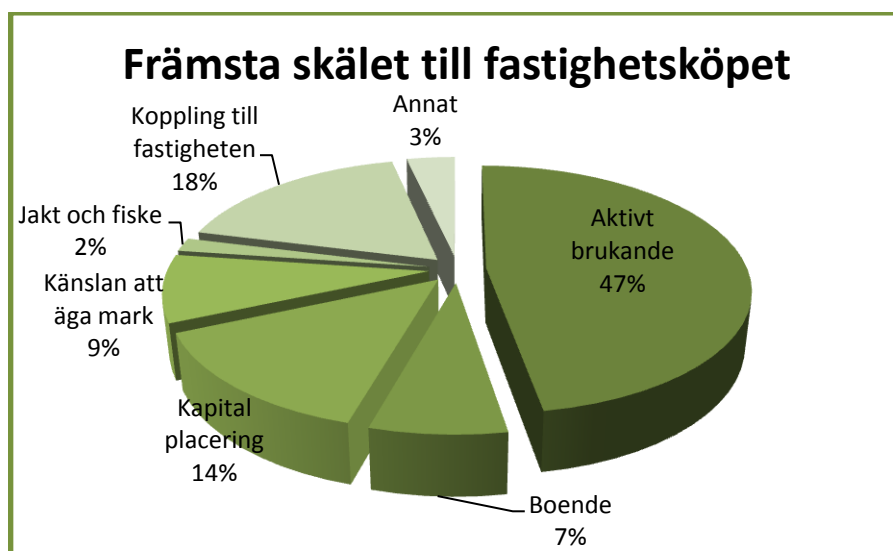
En fråga som ställdes till de som redan ägde en fastighet var om de var beredda på att betala extra för att få just den fastigheten. En klar majoritet svarade nej.

Utav de som svarade att de var beredda på att betala mer än 10 000 kr/ha extra för att få just den fastigheten, var de som ägde grannfastigheten.



Figur 4.4. Visar om och hur mycket extra en som sedan tidigare ägde en fastighet, var beredd att betala för att få just denna fastighet.

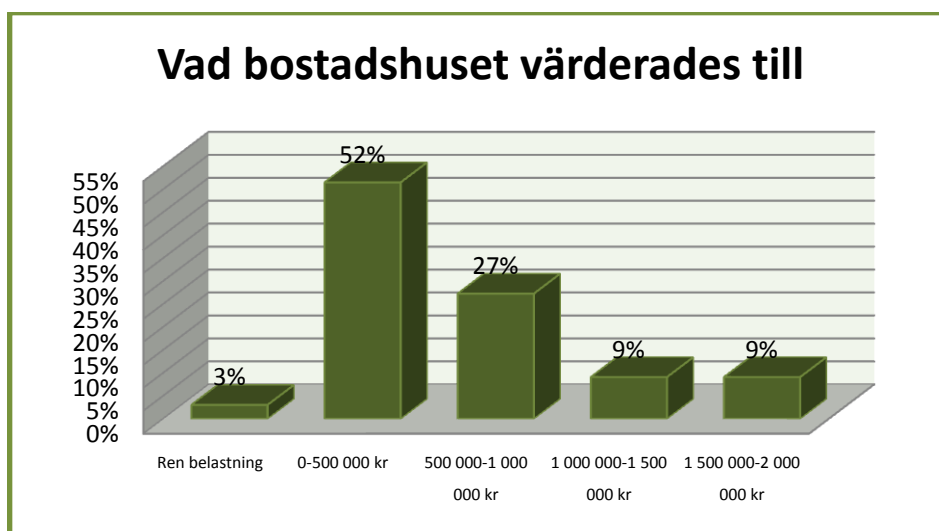
På frågan avseende vad var det viktigaste syftet/anledningen med förvärvet hade de svarande sju olika alternativ att välja på. Alternativen var: aktivt brukande, boende, kapitalplacering, känslan att äga mark, jakt och fiske, koppling till fastigheten eller annat. På denna fråga kunde man bara välja ett svarsalternativ.



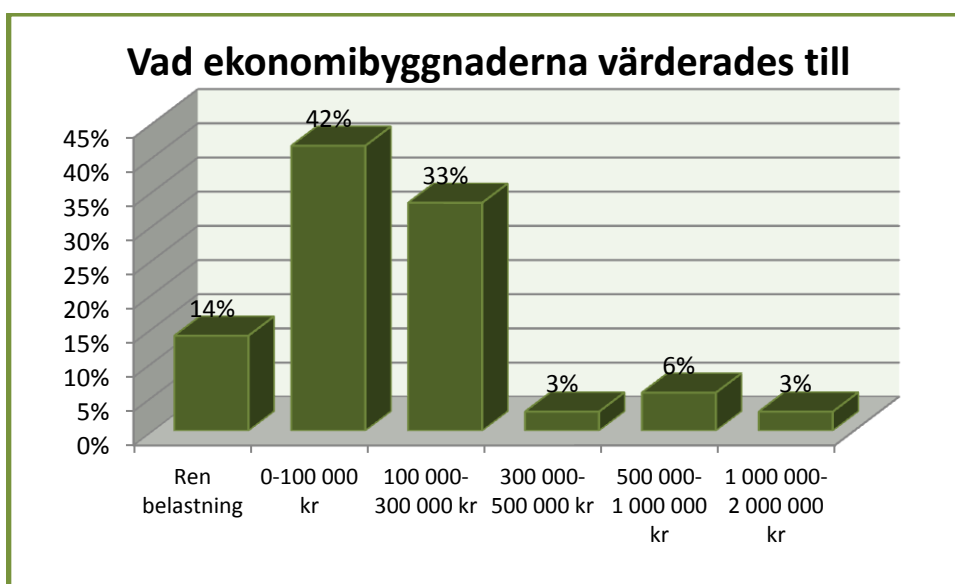
Figur 4.5. Visar vad som var det främsta skälet till fastighetsköpet.

4.3. Byggnaderna

I detta avsnitt behandlas frågorna som rör värderingen av fastighetens olika byggnader. Utav de 57 fastigheterna hade 33 ett bostadshus. Där fick de först värdera huset och sedan svara på hur skicket var på huset. Givetvis var det ett stort samband mellan vad de värderade huset till och skicket. För att beskriva skicket hade de tre olika alternativ, bra (inget renoveringsbehov), mellan (visst renoveringsbehov) och dåligt (stort renoveringsbehov). Hela 15 svarande tyckte att skicket på huset var dåligt och endast 5 tyckte skicket var bra. Dessutom hade 1/3 svarande, som hade ett bostadshus på fastigheten planer på avstycka huset tillsammans med ekonomibyggnaderna och lite öppen mark till detta.



Figur 4.6. Visar vad köparna värderade bostadshuset till.

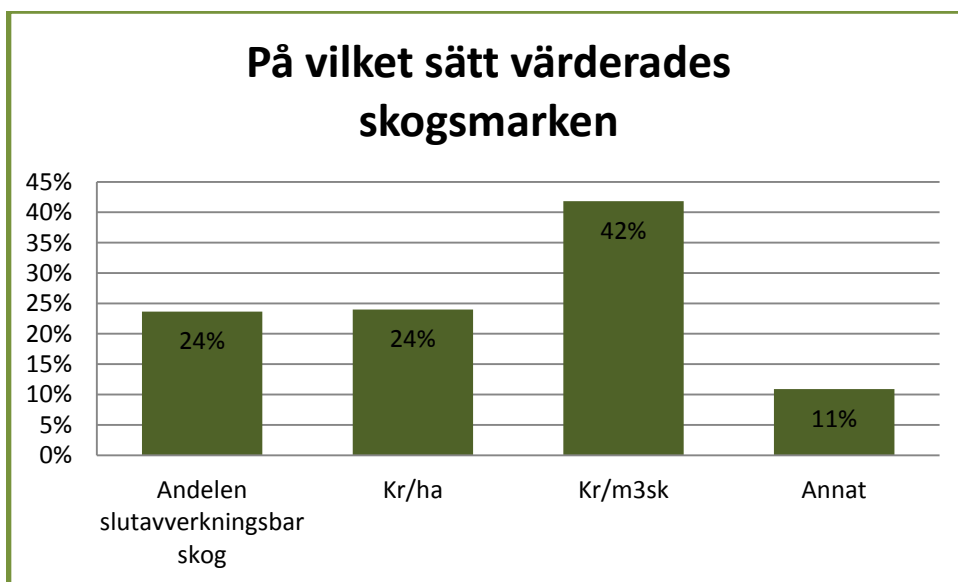


Figur 4.7. Visar vad köparna värderade ekonomibyggnaderna till.

4.4. Skogen.

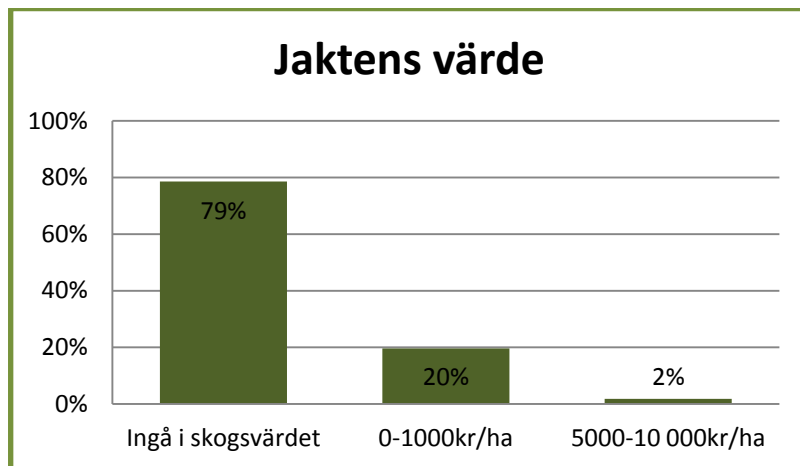
Gällande skogsmarken ombads de tillfrågade ange vilken kriterium som hade störst betydelse när de värderade skogsmarken. Alternativen de hade att välja på var: andelen slutavverkningsbar skog, kr/ha, kr/m³sk eller annat. Där kunde man se att nästan hälften av köparna har värderat skogen efter hur många m³sk det finns på fastigheten. Medelpriset på skog värderades till 505kr/ m³sk. Det ligger mycket nära genomsnittspriserna för Götaland som under 2010 som var 511 kr/m³sk. Det var ingen markant skillnad på vad de värderade skogen till oavsett om man köpte en fastighet för första gången eller om man köpte grannfastigheten.

För de som värderade skogsmarken per hektar blev medelpriset värderat till 60 000kr/ha. Det var hela 25 % som inte visste vad de värderade sin skogsmark till.



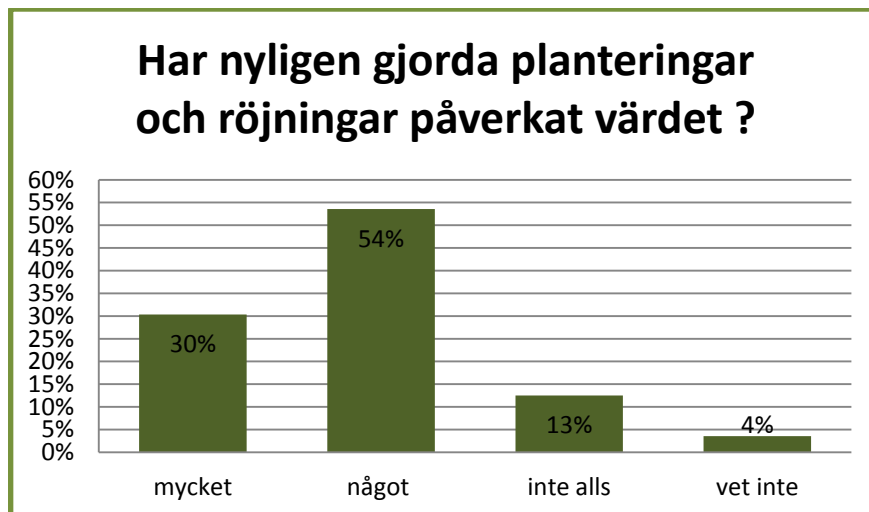
Figur 4.8. Visar på vilket sätt skogsmarken värderades.

I en fråga undrades det om jaktvärdet skulle räknas in i skogsvärdet eller om det hade ett enskilt värde. Undersökningen visar att 44 utav 56 personer tyckte att det skulle ingå i skogsvärdet, vilket motsvarar ca 80 % av de svarande. Det som var lite förvånande var att det var bara 1 person som tyckte att jakten var värd mer än 1000 kr/ha.

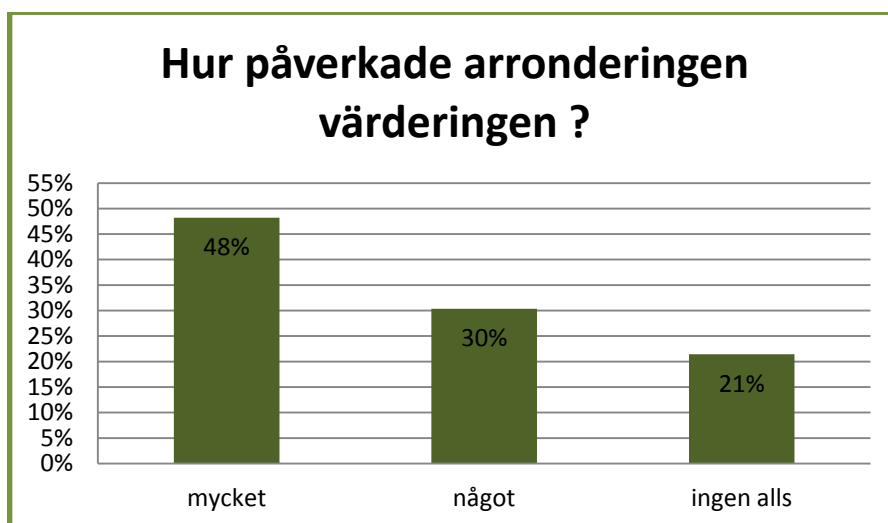


Figur 4.9. Visar hur jakten värderades.

Det var ett par frågor som belyste hur nyligen utförda åtgärder såsom om planteringar och röjningar påverkat värderingen av skogen. Dessutom hur arronderingen påverkade värderingen. På båda dessa frågor hade de svarande alternativen mycket, något, inte alls eller vet inte.



Figur 4.10. Visar hur mycket nyligen gjorda åtgärder såsom planteringar och röjningar har påverkat skogens värde.

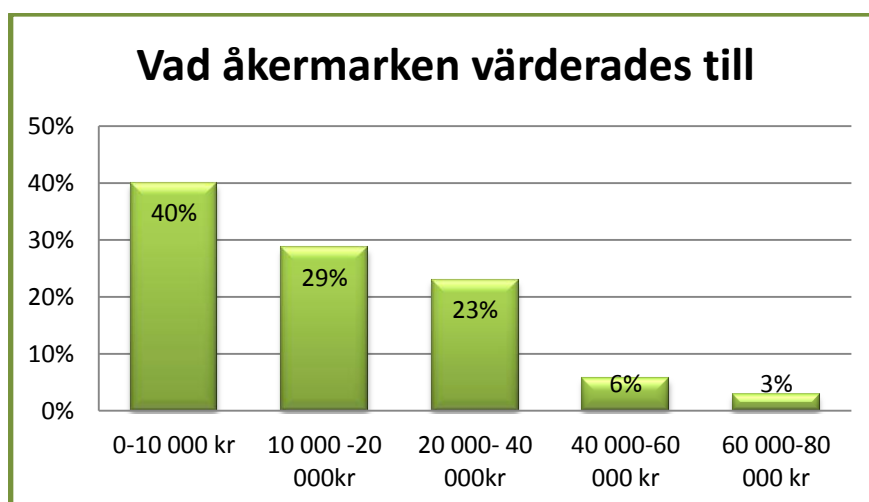


Figur 4.11. Visar hur arronderingen på fastigheten påverkat värderingen.

4.5. Inägomarken.

I denna del behandlas frågorna som rör åkermarken och betesmarken. Totalt sett hade 44 utav de 57 fastigheterna någon typ av inägomark. Medelarealen var på ca 13 ha och medianarealen var på bara 5 ha. Att det var så stor skillnad mellan dessa två värden beror på att två fastigheter hade förhållandevis mycket inägomark. Därför speglar medianarean fastigheternas inägomark bättre.

På frågan hur mycket de värderade åkermarken svarade 35 personer. Resultatet visar att de värderade åkermarken lägre än vad tidigare statistik från LRF-konsult visar. Den statistiken säger att medelpriserna per hektar var mellan 43 000-102 000 kr beroende på var man är i länen. Trots detta svarade över 90 % att de värderade åkermarken till mindre än 40 000 kr/h

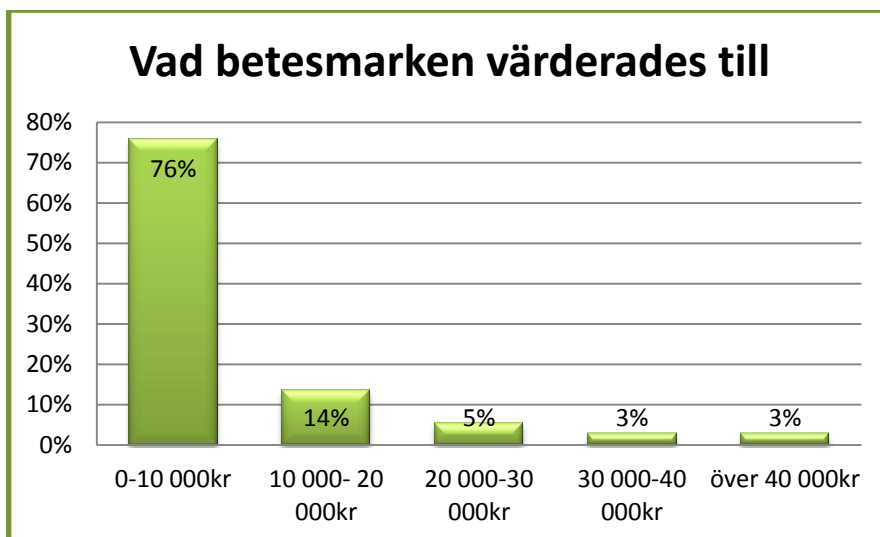


Figur 4.12. Visar vad köparna värderade åkermarken till per hektar.

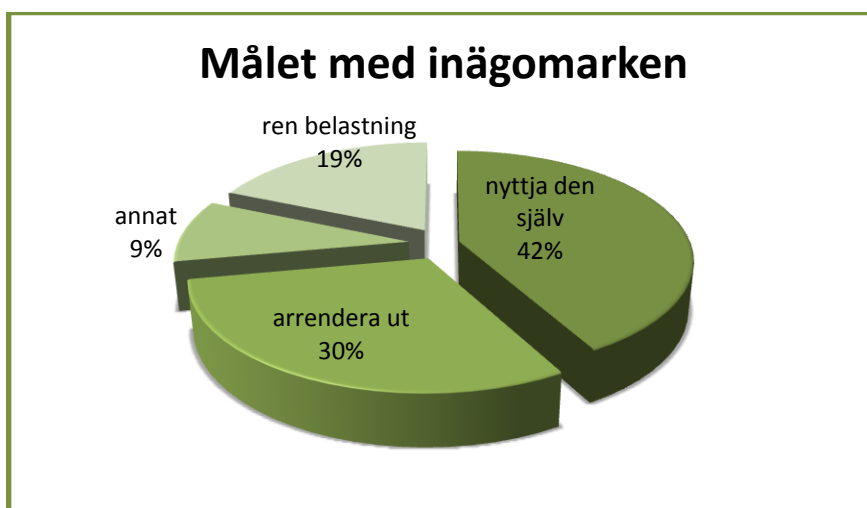
37 personer svarade att de hade betesmark på sin nyköpta fastighet. De flesta värderade betesmarken till 0-10 000kr/ha. Sedan ställdes ett par frågor till de som ägde någon typ av inägomark vad de hade tänkt göra med den. Över 40 % svarade att de skulle nyttja den själv. Utav de som svarade att inägomarken var en ren belastning hade ingen av dem en inägoareal på över 5 hektar.

Till de som svarade att de skulle nyttja inägomarken själv ställdes frågan om stödrätter hade någon betydelse för värderingen av inägomarken. Endast knappa 30 % tyckte att stödrätter hade någon betydelse för värderingen.

Medelarealen hos de som tyckte att stödrätterna hade betydelse var på 29 ha och medianarean var på 16 ha vilket är betydligt större areal än vad genomsnittsarealen är för alla gårdar med inägomark.



Figur 4.13. Visar vad köparna värderade betesmarken till per hektar.



Figur 4.14. Visar vad köparna har för mål med inägomarken.

5. DISKUSSION

I detta avsnitt presenteras dels hur arbetet har gått och dels en tolkning och sammanfattning av resultatet. Här kommer det även att diskuteras vad som har varit bra med arbetet och det som har varit mindre bra

5.1. Examensarbetet överlag

Jag vill börja med att presentera det jag är mest nöjd över och det är svarsfrekvensen. Den var på hela 83 % och att den blev så hög tror jag beror på att jag först ringde till alla som skulle vara med i undersökningen och frågade om jag fick skicka en enkätundersökning.

Det var många som sa att de aldrig brukar svara på enkätundersökningar men eftersom jag hade ansträngt mig att ringa och att det var till för min examen så lovade de att svara. De flesta var intresserade av att vara med efter att jag hade förklarat att jag inte var någon telefonförsäljare. Det gick åt mycket tid och arbete för att ringa till alla men jag att tror det var värt det.

Det jag är minst nöjd med är själva utformningen av frågeformuläret. Där hade jag mindre kunskap än vad jag trodde. Det var dels om hur man utformar ett frågeformulär och att man inte var så insatt i ämnet som jag först trodde. Det hade varit bättre att personerna själva hade fyllt i vad de tyckte de olika delarna av fastigheten var värda istället för att det var olika prisintervaller som de kryssade för. Jag insåg att man borde ha ställt andra frågor och fler följdfrågor för att få ett bättre resultat. Den del som berör byggnader borde ha utgått helt då värderingen beror på så många olika faktorer som man inte kan få med i ett sådant här arbete.

Arbetet har för övrigt fungerat bra och har fått ett resultat som delvis överensstämmer med tidigare statistik och en del som inte alls verkar stämma överens med tidigare statistik. Fråga 20 som handlade om hur de värderade sjöläge fick utgå då det var för få inkomna svar. Det har varit ett väldigt intressant ämne att fördjupa sig i, särskilt om man funderar på att bli mäklare eller värderare av skogs- och lantbruksfastigheter.

5.2. Fastighetsägaren.

Utav de som köpte en fastighet var de flesta redan ägare till en fastighet sedan tidigare och att de var i 50-60 års åldern. Att det var så tror jag beror på att gårdar är så dyra i förhållande till vad de avkastar. Det kräver att man går in med en hel del egna pengar vilket man ofta inte har som ung, samt att den som redan äger en fastighet har stora ekonomiska fördelar gentemot den som inte äger någon.

När en fastighet är till salu är det vanligt att det är grannen som köper den. I detta arbete var det över 25 % av köparna som hade gräns i gräns mot den som de köpte. Det tror jag beror på att det inte är ofta som grannfastigheter kommer ut på den öppna marknaden och när de väl gör det gäller det att man slår till.

Det var en fråga som gällde om man var beredd att betala extra för att få just den fastigheten. Frågan borde förövrigt ha omformulerats för att den var lite otydlig. Där kunde man se att de som ägde gräns i gräns var över 55 % var beredda att betala extra. Nästan 25 % var beredda på att lägga över 10 000 kr extra per hektar för att få just grannfastigheten.

Frågan, vilket var det främsta skälet till köpet borde kanske ställts på ett annat sätt där man fick rangordna de främsta skälen. Detta för att det finns ofta mer än ett stort skäl till varför man köper en fastighet. Detta kunde jag se då flera svarade på mer än ett alternativ trots att det stod att man bara skulle välja ett alternativ.

5.3. Byggnaderna

När jag skrev min förstudie visste jag inte så mycket om värdering eller priser på bostadshus, utan tog genomsnittspriserna för bostadshus i städerna. Där är husen oftast nyare och i bättre skick samt att det överlag betalas mer för hus i städer. Därför är det inte så konstigt att de flesta värderade sina hus betydligt lägre än genomsnittet samt att många ansåg att huset var i dåligt skick. Detta var det första felet och det andra var att själva frågan var felformulerad. Det var för stora prisintervall mellan svarsalternativen. Det bästa hade varit att låta de svarande själva skriva in vad de värderade byggnaden till och sedan ta fram ett medelvärde. Frågan hur skicket var på bostadshuset borde också ha omformulerats något. Antingen skulle det vara fler alternativ eller så skulle alternativet "bra" där förklaringen sa inget renoveringsbehov, ändras till ringa renoveringsbehov eller något liknande. De flesta äldre hus har oftast något som behöver göras och det är ofta lite äldre hus man hittar på landsbygden.

När det gäller ekonomibyggnader finns det en del fel. Då begreppet ekonomibyggnader är brett och att de kan användas till helt olika saker. Det kan vara allt ifrån ett litet förråd på 15 m² till ett toppmodernt kostall. Därför är det svårt att ta fram någon bra statistik.

Det som var intressant att se var att ca 1/3 av de som hade bostadshus med ekonomibyggnader funderade på att avstycka dem tillsammans med ett par hektar inägomark till en så kallad hästgård. Det säger ju att många är bara intresserade av skogsmarken.

5.4. Skogen

Lite drygt 40 % av de utfrågade värderade skogen i kr/ m³sk. Vilket var mycket färre än jag trodde, då detta är det vanligaste och lättaste sättet att värdera

skog. Det näst vanligaste sättet att värdera skog i detta arbete visade sig vara andelen slutavverkning på 24 % tillsammans med kr/ha. Andelen slutavverkningsbar skog är kanske inte ett så dumt sätt att värdera på, då den tar hänsyn till hur mycket pengar man kan få tillbaka relativt snabbt vilket inte kr/m³sk-metoden tar hänsyn till. Däremot är kr/ha-metoden svår att få fram något bra genomsnittsvärde på då det beror så mycket på vilken typ, volym och ålder skogen har. Därför kan man inte ta fram något användbart genomsnittsvärde.

Genomsnittsvärdet på skogen med metoden kr/m³sk hamnade på 505 kr/m³sk vilket är nära genomsnittspriset på skogsmark i Götaland. Att det var så nära genomsnittsvärdet tror jag delvis beror på att folk överlag påverkas av den statistik som visas både i tidningar och på tv.

Det var förvånandesvis många (25 %) som inte visste vad de värderade skogen till. Antingen kan det bero på att det var en felformulering i frågan eller att de inte ville säga vad de värderade skogen till. Fast det jag tror mest på, är att gårdar säljs oftast via budgivning och man vet då inte vad slutpriset hamnar på. Det kan därför bli både billigare och dyrare än vad man räknar med. Då är det ofta svårt och veta hur man ska fördela mellanskillnaden mot vad man först var beredd att betala och vad slutpriset hamnade på.

De allra flesta tyckte att jakten skulle ingå i skogsvärdet men de som sa att jakten hade ett enskilt värde svarade alla utom en person att jakten var värd mellan 0-1000 kr/ha. Då tror jag att de valt vad jaktarrendet avkastar årligen vilket är ca 100 kr/ha istället för avkastningsvärdet.

Det var bara 13 % som inte tyckte att nyligen utförda planteringar och röjningar påverkade skogens värde. Därför kan det vara en klar fördel att framhäva att dessa typer av skogsåtgärder är utförda vid en försäljning.

5.5. Inägomarken

Här värderade de intervjuade åkermark mycket lägre än vad genomsnittspriserna i annan statistik visar. Mer än 90 % av de svarande värderade åkermarken lägre än genomsnittet för region 5 som är den lägst betalda regionen. Hela 40 % värderade åkermarken så lågt som 0-10 000 kr/ha. Att de flesta värderade åkermarken så lågt tror jag beror på framför allt två saker. Det ena är att arealen ofta är väldigt liten så man inte kan få någon större ekonomisk nytta av dem. Den andra anledningen tror jag är att de intervjuade är mest intresserade av skogsmarken då de flesta fastigheterna bestod till största delen av skogsmark och bara en liten del åkermark. Då är åkermarken något "medföljer" när man köper skogsmarken.

Eftersom det inte finns någon bra statistik på genomsnittspriserna för betesmark var det intressant att se hur de hade värderat den. Lite drygt 75 % värderade den till mellan 0-10 000 kr/ha. Här kunde det varit bättre att ha haft ett mindre

intervall exempelvis 0-5000 kr/ha eller allra helst att de fick skriva in vad de värderade betesmarken till. Även här tror jag att betesmarken värderades lågt på grund av små arealer och att ägaren är mer intresserad av skogen.

Vad det gäller stödrätter så tyckte över 70 % att det inte hade någon betydelse för värdet på inägomarken. Även de flesta som skulle bruka inägomarken själva tyckte inte att stödrätterna hade någon betydelse för värderingen. Detta tyckte jag var förvånande eftersom det krävs att man har stödrätter för att söka EU-bidrag. En anledning att så många inte tycker att stödrätter höjer värdet på inägomarken kan vara att de kanske inte tror på detta system som gäller bara fram till 2013. Efter det kommer en ny jordbrukspolitik för EU och då kan detta försvinna.

Frågan som behandlade, vad målet var med åker-betesmarken så kunde man se att de flesta som svarade annat hade planer på att plantera igen åker-betesmarken med skog.

6. SAMMANFATTNING

Syftet med detta examensarbete är att se hur köpare av en skogs-och lantbruksfastighet har värderat sin fastighets olika delar. En skogs-och lantbruksfastighet kan bestå av både skog, åker, bete, ekonomibyggnader och bostadshus. Dessutom är syftet att se vad köparna har värderat "abstrakta" värden såsom arrondering, jakt och bidrag.

Målet med arbetet är att se om köpare av skogs-och lantbruksfastigheter har värderat i samma nivå som tidigare statistik visar för skogsmark, åkermark, betesmark, ekonomibyggnader och bostadshus, samt om LRF-konsult lyfter fram rätt information i samband med förmedling av skogs-och lantbruksfastigheter.

Examensarbetet gjordes i samarbete med LRF-konsult. Resultatet kommer från en enkätundersökning med 22 frågor. Frågeformuläret bestod dels av allmänna frågor angående både förvärvaren och den nyförvärvade fastigheten samt värdering. Den skickades till 68 personer som hade köpt en fastighet som förmedlades av LRF-konsult i Kronoberg och Blekinge under tidsperioden 2010 och första halvan av 2011. Till varje fråga fanns det olika alternativ och de skulle välja det alternativet som mest överensstämde med deras åsikt.

Resultatet bygger på 57 svar. Värderingen av skogsmark stämde bra överens med tidigare statistik medan värderingen av åker och bete blev betydligt lägre än vad tidigare statistik säger.

Hela 75 % ägde en fastighet sedan tidigare och 43 % utav dem köpte grannfastigheten. De flesta tyckte att jakten saknade eget värde utan att det skulle ingå i skogsvärdet.

Studien visar även att ca 1/3 av de som hade bostadshus med ekonomibyggnader funderade på att avstycka dessa tillsammans med ett par hektar inägomark till en så kallad hästgård. Det visar att många i huvudsak är intresserade av skogsmarken.

KÄLLFÖRTECKNING

Publikationer

Bertholdsson, Jan, Lindberg, Jan och Roos, Johan. *Skogsägarens företagsbok*. LRF Konsult skogsbyrån, 2011

Fastighetsvärdering. LMV rapport 2006:10

Gregow, Torkel. *Sveriges Rikes Lag*, 2010

Institutionen för skoglig resurshållning och institutionen för mark och miljö. *Fältinstruktioner*, SLU, 2011

Paulsson, Jonas. *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter– en intervjuundersökning*. Examensarbete, SLU: Institutionen för skogens produkter och marknader, 2002.

Roos, Henrik. *Sammanställning av prisutvecklingsstatistik från Fastighetsbarometern 2000-2010*, Lantmäteriet, 2011

Skogsstyrelsen. *Skogsvårdslagstiftningen*, 2010

Internetdokument

Länk A

<http://www.lrfkonsult.se/om-oss/AGARE/>

Information inhämtad 2011-09-11

Länk B

<http://www.lrfkonsult.se/karriar/student/>

Information inhämtad 2011-09-11

Länk C

<http://www.lrfkonsult.se/om-oss/om-lrfkonsult/>

Information inhämtad 2011-09-11

Länk D

<http://www.markinfo.slu.se/sve/mark/ago/agodef.html>

Information inhämtad 2011-11-13

Länk E

<http://www.lrfkonsult.se/press/Nyheter/Akermarkspriser-2010/>

Information inhämtad 2011-11-13

Länk F

<http://www.markinfo.slu.se/sve/mark/ago/agodef.html>

Information inhämtad 2011-11-13

Länk G

http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/stod/gardsstod/villkor/tradpadi_nbetesmark.4.5e2d6468121389341458000153.html

Information inhämtad 2011-11-13

Länk H

http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO38/JO38SM1101/JO38SM1101_kommentarer.htm

Information inhämtad 2011-11-13

Länk I

<http://www.lansstyrelsen.se/kronoberg/Sv/lantbruk-ochlandsbygd/lantbruk/jordbrukarstod/arealbaserade-stod/gardsstod/Pages/default.aspx>

Information inhämtad 2011-11-13

Länk J

<http://www.siv.se/amnesomraden/stod/gardsstod/stodratter/stodratternaharolikavarde.4.2399437f11fd570e67580004.html>

Information inhämtad 2011-11-13

Länk K

<http://www.siv.se/amnesomraden/stod/kompensationsbidrag/vadkanjagfakompensationsbidragfor.4.4b00b7db11efe58e66b80001293.html>

Information inhämtad 2011-11-13

Personliga meddelanden

Björn Bodin, arbetar på Lantmäteriet i Kronobergs län.

Henrik Falk, arbetar på Jägarförbundet Mitt.

Elias Turesson, jaktvårdskonsulent Kronoberg på Jägarförbundet.

Ulla-Britt Johansson, arbetar på Länsstyrelsen Kronoberg.

Marianne Eriksson, lärare i kursen fastighetsrätt.

Magdalena Stjerndahl, lärare i kursen fastighetsvärdering.

BILAGOR

Bilaga 1

Examensarbete

Ämne: värdering/mäkleri/skogsekonomi

Uppgift: Att undersöka vad köpare av skogs- och lantbruksfastigheter har resonerat inför köpet och hur de har gjort värdebedömning av olika delar på fastigheten. Bedömd fördelning av köpeskillingen på respektive del:

Bostadshus: Vad var man beredd att betala för bostadshus? Betraktades bostadshuset som en belastning? Planer på att avstycka bostadshus?

Ekonomibyggnader: Vad var man beredd att betala för ekonomibyggnad/-er? Var ekonomibyggnaden/-er en belastning? Planer på att avstycka ekonomibyggnader tillsammans med bostadshus plus några hektar öppen mark ("hästgård")?

Åker/bete: Pris i kr/ha för åkermark respektive betesmark? Olika pris för olika typer av åker och olika typer av bete? Hänsyn till ev. stödrätter (EU)?

Skog: Utgick man från medeltal kr per ha och/eller kr per m³sk för skog (prisstatistik), eller utifrån andel slutavverkningsbar skog multiplicerat med ett bedömt RP-pris? Reducering för initiala kostnader såsom plantering och röjning?

Jakt: Bedömdes jaktvärde ingå i priset för skog eller som ett enskilt värde?

Sjöläge: Betalades sjöläge med ett visst procentuellt påslag på köpeskillingen eller utifrån antal meter strand?

Övrigt: Bedömt mer-/extravärde för tillköp (beredd att betala mer för fastighet gräns-i-gräns? Tillägg/avdrag för bättre/sämre arrondering? Många skiften? Högre värde på stamfastighet tillsammans med tillköp?

Övriga frågor såsom vad det huvudsakliga skälet för köpet var? Ev. rangordna köpskälen.

I första hand en undersökning av våra försäljningar i främst Jönköpings län, men man skulle även kunna tänka sig att göra en parallell undersökning i ett annat område av Sverige för att ev. påvisa/jämföra skillnader.

Vi tillhandahåller uppgifter om köpare, kuvert & porto.

Kontaktperson: Sven-Eric Dahlson, LRF Konsult Skogsbyrå, Jönköping
036-34 23 90, sven-eric.dahlson@konsult.lrf.se

Försättsbrev

Hej

Enligt telefonsamtal sänder jag över denna undersökning.

Jag heter Anders Alkrot och läser till skogsmästare i Skinnskatteberg. Jag håller just nu på med mitt examensarbete som jag gör i samarbete med LRF Konsult. Examensarbetet är en del i utbildningen och mitt arbete handlar om att undersöka hur köpare av skogs- och lantbruksfastigheter har resonerat inför köpet och hur de har värderat olika delar på fastigheten.

Arbetet görs för att LRF Konsults mäklare ska kunna få en uppfattning om hur dagens fastighetsköpare resonerade angående värdering av olika delar på fastigheten och då kunna kundanpassa sig bättre.

Därför kontaktar jag nu dig/er som har köpt fastighet under 2010 och första halvan av 2011. För att få reda på hur just du/ni värderade de olika delarna av fastigheten så önskar jag därför att du/ni fyller i enkäten och sedan returnerar enkäten i det frankerade svarskuvertet.

Undersökningen är givetvis anonym och inga enskilda svar kommer att redovisas i examensarbetet.

Är ni flera som äger fastigheten så vill jag veta er gemensamma syn på frågorna. Det är av största vikt att så många som möjligt svarar på undersökningen för att få ett statistiskt säkerställt resultat.

För att kunna börja med sammanställningen så fort som möjligt så ber jag er att skicka tillbaka svaren innan 2011-09-07.

Till du/er som inte lämnat in era svar innan sista svarsdagen kommer jag att skicka ut ett påminnelsebrev.

Om du/ni har några funderingar eller frågor så tveka inte att ta kontakt.

Anders Alkrot: Tel 0760-240355

Mail: anal0005@stud.slu.se

Annika Winquist: Tel 0470-745728

Mail: annika.winquist@konsult.lrf.se

Med vänliga hälsningar Anders Alkrot.

FRÅGEFORMULÄR

1. **Kön:**

Kvinna

☐
☐

Man

2. **Ålder:** ____ år.3. **Fastighetens storlek:** ____ hektar.4. **Produktiv skogsmark:** ____ hektar.5. **Inägomark** (åker/bete) ____ hektar.6. **Ägde du/ni någon Lant-/ skogsfastighet sedan tidigare?**

Ja

☐

Nej

☐

Om du/ni svarat ja på fråga 7, var köpet gräns i gräns med tidigare ägd fastighet eller ett rationaliseringsförvärv? (Tillköpet ligger i samma kommun som den tidigare ägda fastigheten vilket ger skattemässiga fördelar):

Rationaliseringsförvärv

☐

Gräns i gräns

☐

Inget av förslagen

☐

Om ja, var du/ni redo att betala mer för att få just den fastigheten?

Nej

☐

0-5000 kr/ha

☐

5000-10 000 kr/ha

☐

Mer än 10 000 kr/ha

☐

7. **Vad var det främsta skälet till fastighetsköpet(sätt endast ett kryss)?**

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| Boende | <input type="checkbox"/> |
| Kapitalplacering | <input type="checkbox"/> |
| Aktivt brukande | <input type="checkbox"/> |
| Jakt/fiske | <input type="checkbox"/> |
| Koppling till fastigheten | <input type="checkbox"/> |
| Känslan av att äga mark | <input type="checkbox"/> |
| Annat skäl | |
-
-

8. **Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni bostadshuset till?**

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Fanns ej ett bostadshus | <input type="checkbox"/> |
| 0 - 500 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 500 000 - 1 000 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 1 000 000 - 1 500 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 1 500 000 - 2 000 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| Över 2 000 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| Bostadshuset var en ren belastning | <input type="checkbox"/> |

9. **Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, hur var skicket på bostadshuset?**

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Fanns ej ett bostadshus | <input type="checkbox"/> |
| Bra (Inget renoveringsbehov) | <input type="checkbox"/> |
| Mellan (Visst renoveringsbehov) | <input type="checkbox"/> |
| Dåligt (Stort renoveringsbehov) | <input type="checkbox"/> |

10. **Om det fanns ekonomibyggnader på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni ekonomibyggnaderna till?**

- | | |
|--|--------------------------|
| Fanns ej några ekonomibyggnader | <input type="checkbox"/> |
| 0 - 100 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 100 000 - 300 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 300 000 - 500 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 500 000 - 1 000 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| 1 000 000 - 2 000 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| Över 2 000 000 kr | <input type="checkbox"/> |
| Ekonomibyggnaderna var en ren belastning | <input type="checkbox"/> |

11. **Har du/ni planer på att stycka av bostadshuset med ekonomibyggnader och några hektar öppen mark från fastigheten(en så kallad hästgård)?**

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Ja | <input type="checkbox"/> |
| Nej | <input type="checkbox"/> |
| Är av typen hästgård | <input type="checkbox"/> |

12. **Om det fanns åkermark på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni åkermarken till?**

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| Fanns ej någon åkermark | <input type="checkbox"/> |
| 0 – 10 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 10 000 – 20 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 20 000 – 40 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 40 000 – 60 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 60 000 – 80 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 80 000 – 100 000 kr/h | <input type="checkbox"/> |
| Över 100 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |

13. **Om det fanns betesmark på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni betesmarken till?**

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Fanns ej någon betesmark | <input type="checkbox"/> |
| 0 – 10 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 10 000 – 20 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 20 000 – 30 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| 30 000 – 40 000kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| Över 40 000 kr/ha | <input type="checkbox"/> |

14. **Vad var målet med åkermarken/betesmarken vid köpet?**

- | | |
|------------------|--------------------------|
| Nyttja den själv | <input type="checkbox"/> |
| Arrendera ut | <input type="checkbox"/> |
| Ren belastning | <input type="checkbox"/> |
| Annat | |
-

15. **Om du/ni svarade nyttja den själv, har stödrätter spelat in på värderingen av åkermarken/betesmarken?**

- | | |
|-----|--------------------------|
| Ja | <input type="checkbox"/> |
| Nej | <input type="checkbox"/> |

16. **Vid värderingen av skogsmarken, vilket av dessa värden satte du/ni störst vikt vid?**

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Kr/ha | <input type="checkbox"/> |
| Kr/m ³ sk | <input type="checkbox"/> |
| Andelen slutavverkningsbar skog | <input type="checkbox"/> |
| Annat alternativ | |
-

17. **Vad värderade du/ni skogsmarken till vid köptillfället** (Välj endast ett av alternativen)?

_____ Kr/m³sk

_____ Kr/ha

Slutavverkningsskog multiplicerat med ett förväntat rotpostpris med avdrag för skogsvård ☐

Vet ej ☐

18. **Bedömdes jaktvärdet ingå i priset för skog eller som ett enskilt värde?**

Ingå i skogspriset ☐

Enskilt värde ☐

19. **Om du/ni svarade enskilt värde, hur mycket värderade du/ni jakten till vid köpet?**

0 - 1000 kr/ha ☐

1000 - 5000 kr/ha ☐

5000 – 10 000 kr/ha ☐

Över 10 000 kr/ha ☐

20. **Om du/ni har sjöläge, hur värderade du/ni sjöläget vid köpet?**

Har ej sjöläge ☐

Procentuellt påslag på köpeskillingen ☐

Kronor per antal meter strand ☐

Inget extra värde ☐

Annat _____

21. *Skulle nyligen utförda planteringar och röjningar påverka din syn på skogens värde?*

Inte alls ☐

Något ☐

Mycket ☐

Vet ej ☐

22. *Hur stor roll spelade arronderingen vid värderingen av fastigheten?*

Ingen alls ☐

Något ☐

Mycket ☐

Vet ej ☐